

Gestion de la croissance et logement abordable dans le Grand Toronto

Le logement abordable est étroitement lié à deux problèmes urbains importants : les besoins criants des quartiers fortement défavorisés et la gestion de la croissance urbaine. Ces deux problèmes sont liés à la prospérité urbaine dans son ensemble et à la qualité de vie.

À l'aide d'un vaste corpus de recherches et de données de recensement adaptées, des rapports significatifs peuvent être établis dans le Grand Toronto entre les écarts de revenus grandissants, les modèles de croissance suburbaine, le logement abordable, la pauvreté dans les banlieues proches et l'établissement des immigrants.

FORCES CONVERGENTES

Depuis 1980, les tendances de répartition démographique du Grand Toronto ont grandement changé. Les majorités nanties et les minorités à faible revenu vivent de plus en plus dans des districts et des quartiers différents.

Depuis 1980, deux changements importants ont convergé pour redessiner le paysage de l'habitation.

Le premier s'est produit sur le marché du travail et est étroitement lié à l'immigration. Le deuxième concerne la « construction de la ville », soit le régime de développement urbain, dont les tendances des logements abordables (sociaux ou privés) sont indissociables.

Les inégalités en matière d'emploi et les écarts de revenus sont encore plus grands aujourd'hui. La plupart des écarts touchent les nouveaux immigrants. Dans les nouvelles banlieues, peu de logements locatifs ou abordables sont construits, raison pour laquelle il y a une moins grande diversité des revenus des ménages. Les locataires et les nouveaux venus, dont le revenu est plus bas qu'auparavant, sont concentrés dans un nombre limité d'habitations à loyer modique, situées pour la plupart dans les banlieues proches. Ces facteurs et ces dynamiques du marché de l'habitation ont mené à une plus grande concentration de la pauvreté.

CHANGEMENTS SUR LE MARCHÉ DU TRAVAIL ET DANS LA POPULATION

Les professions libérales et les emplois de cadres représentent la moitié de la croissance du secteur de l'emploi en milieu urbain depuis les dernières années, une part démesurée. Cela a entraîné une forte hausse des revenus et un mouvement spectaculaire vers les nouvelles banlieues, excepté pour les ménages à faible revenu.

Ces derniers, soit le tiers des ménages, ont un revenu stable ou à la baisse. Jusque dans les années 1990, le système de transfert et d'imposition du Canada avait compensé les tendances d'écarts de revenus démesurés. Depuis, les preuves d'écarts grandissants sont concluantes : le Canada et la ville de Toronto se dirigent peu à peu vers une population active polarisée, phénomène observé de façon plus marquée aux États-Unis et au Royaume-Uni depuis les années 1980.

Dans la région de Toronto, les ménages à revenus faible ou modeste, soit 40 % de l'éventail, ont vu leurs revenus augmenter légèrement en termes réels entre 1981 et 1991 et diminuer de 1991 à 2001. Le revenu médian pour cette tranche était de 23 700 \$ en 1981, de 27 400 \$ en 1991, et de 26 200 \$ en 2001.¹ Les revenus du quintile le plus élevé ont augmenté considérablement et dépassaient 80 100 \$ en 1981, 99 400 \$ en 1991, et 106 200 \$ en 2001.

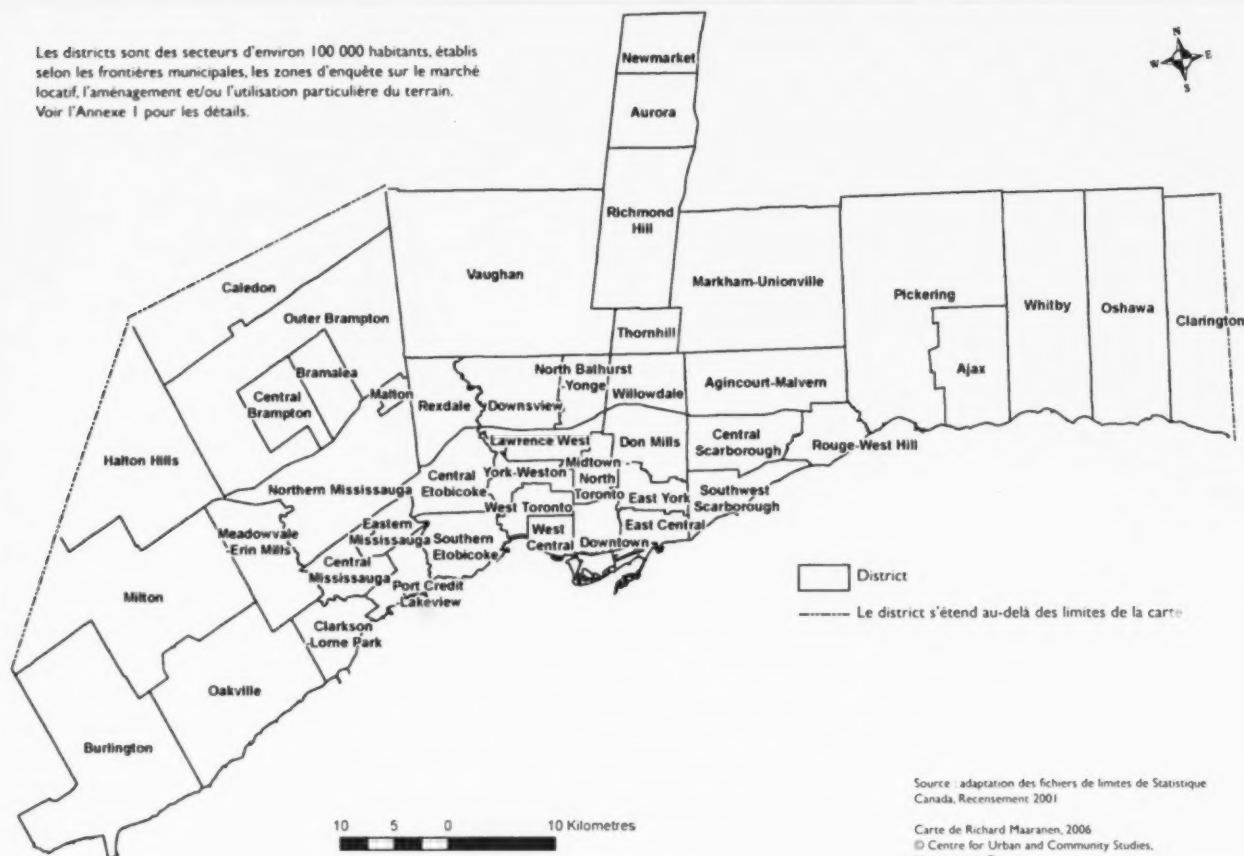
Les nouveaux venus sur le marché du travail régional, c'est à dire les jeunes et les nouveaux immigrants, sont ceux qui sont le plus affectés par les changements parce que certaines entreprises voient le jour pour disparaître ensuite ou parce qu'un type d'emploi est remplacé par un autre. Les revenus à la baisse des immigrants et leur difficulté à remonter la pente représentent une tendance observée à l'échelle du pays. L'impact des écarts grandissants a été entièrement absorbé par les nouveaux immigrants et n'a aucunement touché les travailleurs à revenu faible nés au Canada. Pour le Grand Toronto, accueillir environ 100 000 nouveaux immigrants par année produit un impact considérable sur les quartiers.

1 Données de recensement de la RMR pour le premier quintile de l'année précédente, rajustées et arrondies en fonction de l'IPC.

Le Point en recherche

Gestion de la croissance et logement abordable dans le Grand Toronto

Les districts sont des secteurs d'environ 100 000 habitants, établis selon les frontières municipales, les zones d'enquête sur le marché locatif, l'aménagement et/ou l'utilisation particulière du terrain. Voir l'Annexe 1 pour les détails.



Source : adaptation des fichiers de limites de Statistique Canada, Recensement 2001

Carte de Richard Maaranen, 2006
© Centre for Urban and Community Studies,
Université de Toronto

Figure 1 Districts du Grand Toronto

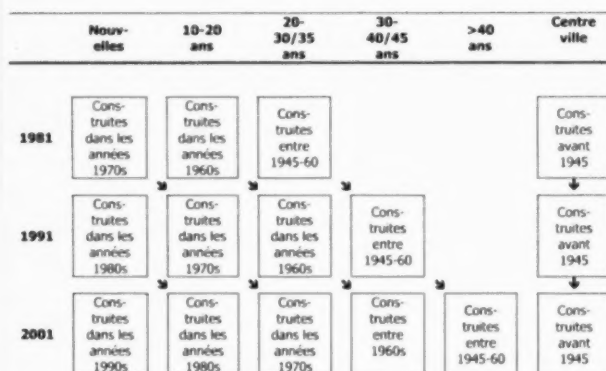


Figure 2 Cohortes selon l'âge des banlieues

La demande des ménages à revenus moyen et élevé pour la construction d'habitations et l'influence qu'elle exerce sur les prix prévaut sur la demande des ménages à revenus faible ou modeste. Les écarts de revenus grandissants sont proportionnels aux prix des habitations et aux quartiers que les ménages pauvres et nantis peuvent se permettre.

NOUVEAU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT URBAIN

Les banlieues proches, les banlieues lointaines et le centre de la ville ont des profils de revenus et d'occupation bien différents et ont des « trajectoires » également très différentes. Les banlieues proches ont été construites entre 1945 et les années 1970, les banlieues lointaines ont été construites après cette période. Il est possible de comparer les différents profils de revenus, les types d'habitation, les modes d'occupation, les types de familles et le statut des immigrants dans des « districts » urbains et suburbains d'environ 100 000 habitants (figure 1). Les districts sont groupés en « zones d'âge », en fonction de l'âge de la plupart des habitations (figure 2).

Les banlieues proches et les banlieues lointaines se distinguent non seulement par leur âge, mais aussi par leur proportion différente des logements locatifs. De 38 % à 46 % des ménages vivant dans les banlieues proches ont un revenu faible ou modeste. Naturellement, cette proportion est moindre (25 %) dans les banlieues plus jeunes et lointaines. Toutefois, en 1981, dans les banlieues de l'après-guerre encore jeunes à l'époque, 38 % des ménages avaient un revenu faible ou modeste, pratiquement la même proportion que dans la région du centre (figure 3).

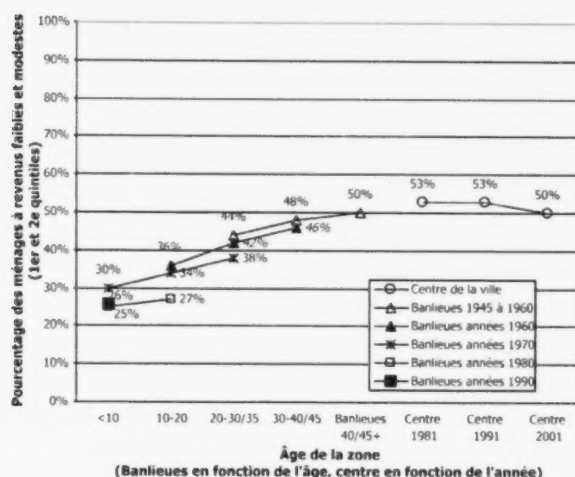


Figure 3 Trajectoire des classes de revenus faibles et modestes par zone

Dans les nouvelles banlieues d'aujourd'hui, une faible proportion est réservée à la construction de logements locatifs : en général, de 10 % à 20 %, et cette proportion diminue d'année en année, surtout dans les secteurs les plus récents. À l'inverse, en 1981, dans les banlieues de l'après-guerre de Toronto, lorsque la plus vieille de ces banlieues avait 35 ans, de 40 % à 45 % du parc résidentiel était composé de logements locatifs (figures 4 et 5).

Des années 1950 aux années 1970, le marché et les conditions politiques ont mené à la croissance du parc de logements locatifs dans les banlieues de l'après-guerre. En moyenne, 3 000 logements locatifs privés étaient construits chaque année. Aujourd'hui, ces conditions ont changé.

■ **Marché et démographie.** Les baby-boomers, autrefois jeunes et locataires, sont maintenant d'âge moyen; les personnes âgées ont un meilleur revenu; les taux d'intérêt hypothécaires sont plus bas. Un plus grand nombre de personnes sont donc propriétaires; les logements locatifs occupent une moins grande part du marché, avec

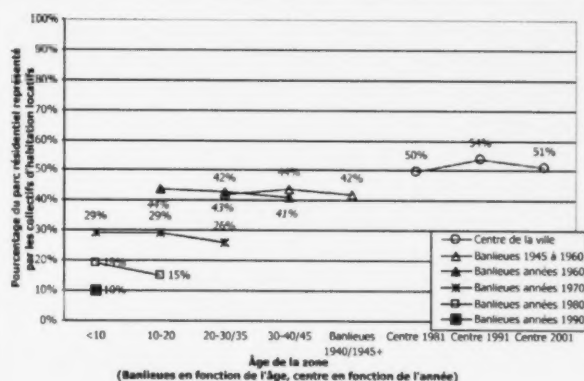


Figure 4 Trajectoire des collectifs d'habitation locatifs par zone

des revenus à la baisse.

■ **Politiques.** La réglementation fiscale était favorable aux promoteurs de logements locatifs dans les années 1960. Des années 1960 jusqu'aux années 1980, plus de 2 000 nouveaux logements sociaux étaient construits par année en moyenne à Toronto, la plupart dans les banlieues proches. De 1976 à 1990, la moyenne est passée à plus de 1 000 nouveaux logements sociaux privés par année.

Les banlieues proches ont été renforcées par l'aménagement de logements sociaux en milieu urbain dans les années 1960, et ensuite par l'arrivée de promoteurs de logements communautaires sans but lucratif.

Au milieu des années 1960, les démunis et les nouveaux immigrants de Toronto vivaient toujours dans les banlieues entourant le cœur de la ville. Avant 1980, la plupart d'entre eux étaient locataires au même endroit qu'aujourd'hui, dans les banlieues aménagées entre les années 1950 et les années 1970. Les démunis, les nantis, les nouveaux arrivants et les autres étaient répartis de façon relativement homogène dans Toronto. Cela donnait une plus grande diversité « macro-sociale » que dans la plupart des villes des États-Unis ou du Grand Toronto d'aujourd'hui.

Depuis 1980 environ, alors que la région urbaine grossissait chaque année, le secteur de la propriété foncière a délaissé progressivement les banlieues proches, tandis que le revenu des locataires habitant les banlieues proches était en baisse. En 1981, un locataire avait 15 % plus de chances d'habiter une banlieue proche qu'un propriétaire; en 2001, cette probabilité était de 50 %.

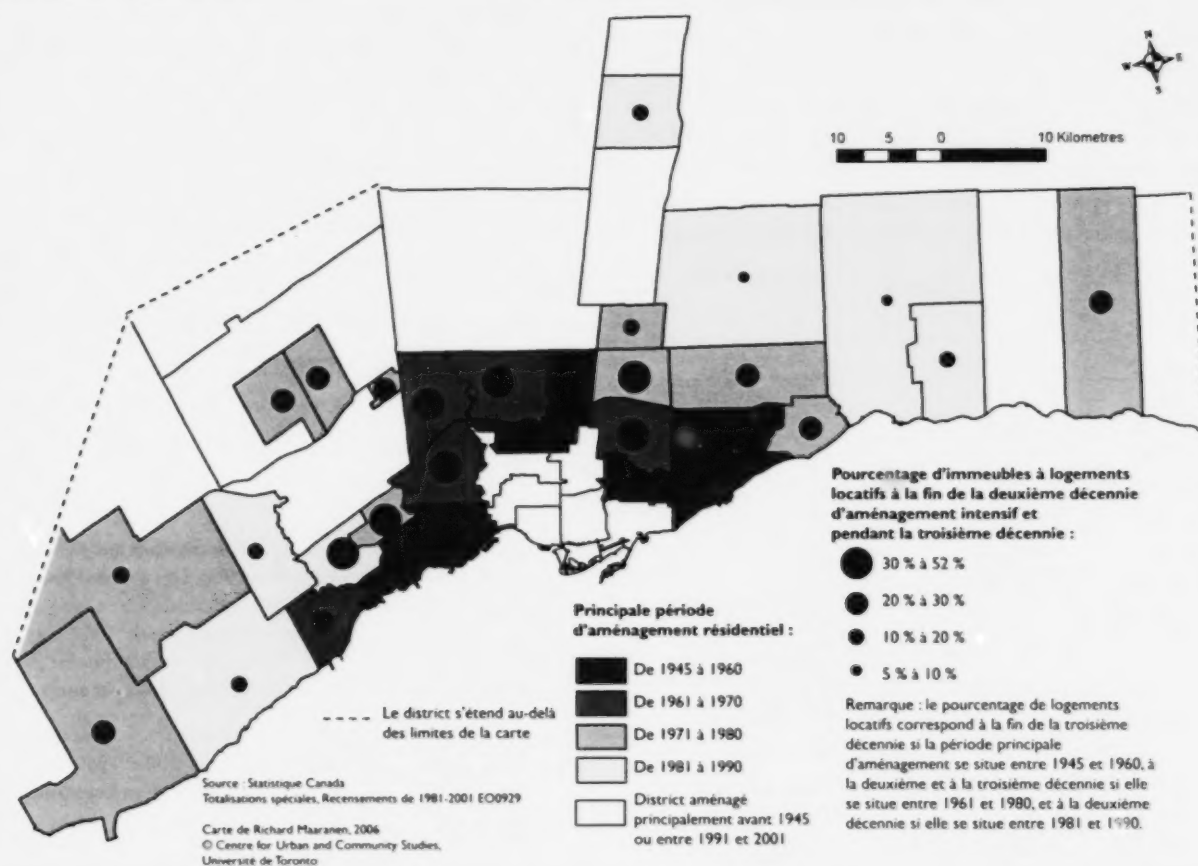


Figure 5 Pourcentage des logements locatifs en fonction de l'âge des banlieues par district dans le Grand Toronto

SECTEUR LOCATIF ET AUTRES TENDANCES

Le revenu des propriétaires fonciers diminue de façon prévisible à mesure que les banlieues vieillissent, tendance qui a peu changé de 1981 à 2001. La proportion de propriétaires ayant un revenu faible ou modeste a augmenté pour passer de 1 sur 5 entre 1981 et 1991 à 1 sur 3 de 1991 à 2001. Ce changement représente un peu plus de la moitié de la baisse des revenus dans les banlieues proches.

Aujourd'hui, dans le secteur locatif, les nouveaux venus et ceux dont le revenu est moins élevé qu'auparavant ont un choix restreint dans les banlieues lointaines et ne peuvent se permettre un loyer dans le centre de la ville qui s'embourgeoise. La force d'attraction des quartiers ethniques et un système de transport plus efficace jouent un rôle, mais c'est le marché de l'habitation qui mène le bal. Peu importe l'époque, ce sont les banlieues proches qui comptent la plupart des logements

abordables libres et la plupart des logements familiaux. En moyenne, le nombre de locataires ayant un revenu faible (dernier quintile) a augmenté entre 1981 et 2001 de 2 400 à 3 300 par année. Entre 55 % et 60 % d'entre eux ont abouti dans les banlieues proches.

On estime que les logements sociaux ont absorbé moins de la moitié de l'augmentation nette des ménages locataires à revenus faible ou modeste entre 1981 et 2001. À mesure que la construction s'essouffait pendant les années 1990 et que les revenus diminuaient de plus en plus, le nombre grandissant de locataires à revenu faible ou modeste qui s'ajoutait chaque année a dû être absorbé par le marché locatif privé, en particulier dans les banlieues proches.

La présence d'immigrants récents dans le secteur des logements locatifs a doublé entre 1981 et 2001, pour s'établir à 1 ménage sur 4. Cela représente 85 % de l'augmentation des ménages à revenu faible ou modeste et de la croissance nette de l'ensemble du secteur locatif.

Entre 1981 et 2001, il y a eu une augmentation annuelle nette de 4 000 à 5 000 immigrants ayant un revenu faible ou modeste dans le Grand Toronto. Près de la moitié de ces immigrants habitaient dans des logements locatifs situés dans les banlieues proches. Les profils et les baisses de revenu des nouveaux immigrants locataires sont comparables à ceux des autres locataires, excepté dans le centre de la ville. Les nouveaux immigrants qui sont propriétaires habitent dans des secteurs très différents, tout comme les autres propriétaires (figure 6). Tout cela porte à croire que ce sont le revenu et l'emplacement des logements qui détermineraient où les nouveaux immigrants s'établissent.

Le résultat en est que les immeubles locatifs, qui avaient créé autrefois une diversité « macro-sociale », sont devenus le « lieu des défavorisés » dans une région urbaine qui se polarise et où la stratification ethnique est de plus en plus évidente. La croissance du secteur locatif a dévié vers les ménages à revenu faible; en fait, un tiers de la croissance du secteur locatif des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990 est attribuable aux ménages à revenu « très faible » (dernier décile). Dans le secteur locatif des banlieues proches, le pourcentage des ménages à revenu faible est passé de 32 % à 38 % entre 1981 à 2001; le pourcentage de la catégorie plus vaste « revenu faible ou modeste » est passé de 60 % à 67 %. Cette tendance répandue de façon inégale selon les quartiers a suffi pour provoquer subitement une plus grande concentration de la pauvreté.

LES TROIS ANNEAUX DE LA RÉGION URBAINE

Ces tendances marquent clairement les limites des trois anneaux bien connus du Grand Toronto. Sans intervention ciblée, il est fort probable que la trajectoire actuelle du Grand Toronto se poursuivra.

- **Le centre de la ville, construit jusqu'en 1945**, comprend des propriétaires dont le revenu est à la hausse, mais conserve une diversité sociale beaucoup plus grande que les banlieues lointaines. Le secteur locatif privé est passablement distinct, avec des ménages dont le revenu est élevé ou à la hausse. Les tendances et perspectives laissent entrevoir un embourgeoisement, un développement ciblant davantage les catégories de revenu moyen et élevé et un secteur locatif plus polarisé entre les locataires de la classe moyenne et ceux des logements sociaux.
- **Les banlieues proches, construites entre 1946 et les années 1970**, constituent les principales options de logement abordable et elles absorbent près de la moitié de la croissance urbaine annuelle de 12 000 ménages à revenus faible ou modeste. Ce sont des secteurs diversifiés qui ne sont pas défavorisés, mais il y a des écarts grandissants entre les quartiers; les ménages ayant un revenu faible ou modeste représentent la majeure partie de la croissance nette. La trajectoire d'un grand nombre de résidents y est vers le haut et vers

l'extérieur – vers de meilleurs revenus et de meilleurs secteurs – mais la trajectoire de la zone est vers le bas, puisqu'elle accueille de nouveaux venus chaque année et que le niveau de pauvreté de la deuxième génération s'aggrave dans certains cas. Les banlieues proches devront continuer à répondre à la demande croissante des ménages à revenus faible et modeste. Cette situation est attribuable aux propriétaires qui vieillissent en demeurant au même endroit, à une concentration du parc locatif, à une baisse des revenus des locataires et des nouveaux immigrants et à une tendance inversée du secteur locatif dans le centre de la ville. Cela implique une diminution de jusqu'à 20 000 logements locatifs par décennie pour les ménages à revenu modeste et surtout pour les ménages à revenu faible. Un marché locatif plus segmenté entraînera une plus grande concentration de la pauvreté. Si les tendances se maintiennent, la part du marché qu'occupent les locataires à revenus faible ou moyen dans les banlieues proches atteindra 75 % avant 2021, par rapport à 60 % en 1981.

- **Les banlieues lointaines, construites depuis 1980 environ**, sont un composé hétérogène de ménages à revenu moyen ou élevé; elles absorbent près de 90 % de la croissance de ces classes. Toutefois, leur croissance rapide représente une grande partie de l'augmentation dans toutes les classes de revenus et pour tous les types de ménages. Les propriétaires-occupants sont tout de même les plus nombreux et, en termes relatifs, le secteur locatif se contracte chaque année. Les nouvelles banlieues continueront d'absorber une grande partie de la croissance des ménages ayant un revenu moyen et élevé. Cependant, les banlieues lointaines représentent maintenant la moitié de la région urbaine; elles se diversifieront davantage en vieillissant et comporteront un plus grand nombre de personnes âgées, de jeunes travailleurs adultes défavorisés et de nouveaux immigrants.

TENDANCES MONDIALES

Comme c'est le cas pour les tendances mondiales de la population active et des mouvements de population, on retrouve aussi des versions de ce paysage urbain dans la plupart des villes cosmopolites d'Occident. Il est très utile de comprendre les tendances de la ville de Toronto dans ce contexte, puisqu'elles sont le résultat de forces globales. Par exemple :

- Un taux élevé d'immigration, une diversité ethnique croissante et une population active plus stratifiée sur le plan ethnique sont des phénomènes observés dans la plupart des villes cosmopolites. Peu de villes cosmopolites de second rang ont une démographie comparable à celle de Toronto pour ce qui est de la proportion d'habitants nés à l'étranger, qui y est de 40 %, mais leur taux varie tout de même entre 25 % et 40 %, dont au moins le tiers sont des immigrants récents. La croissance de l'emploi dans les villes cosmopolites, points centraux de l'économie mondiale, favorise la mobilité ascendante des résidents établis et attire les migrants à la recherche d'un emploi.

Total des ménages d'immigrants récents dans l'ensemble des districts en 2001 :
 Propriétaires-occupants : 99 220 (41 %)
 Locataires : 144 355 (59 %)
 Total des ménages : 243 575

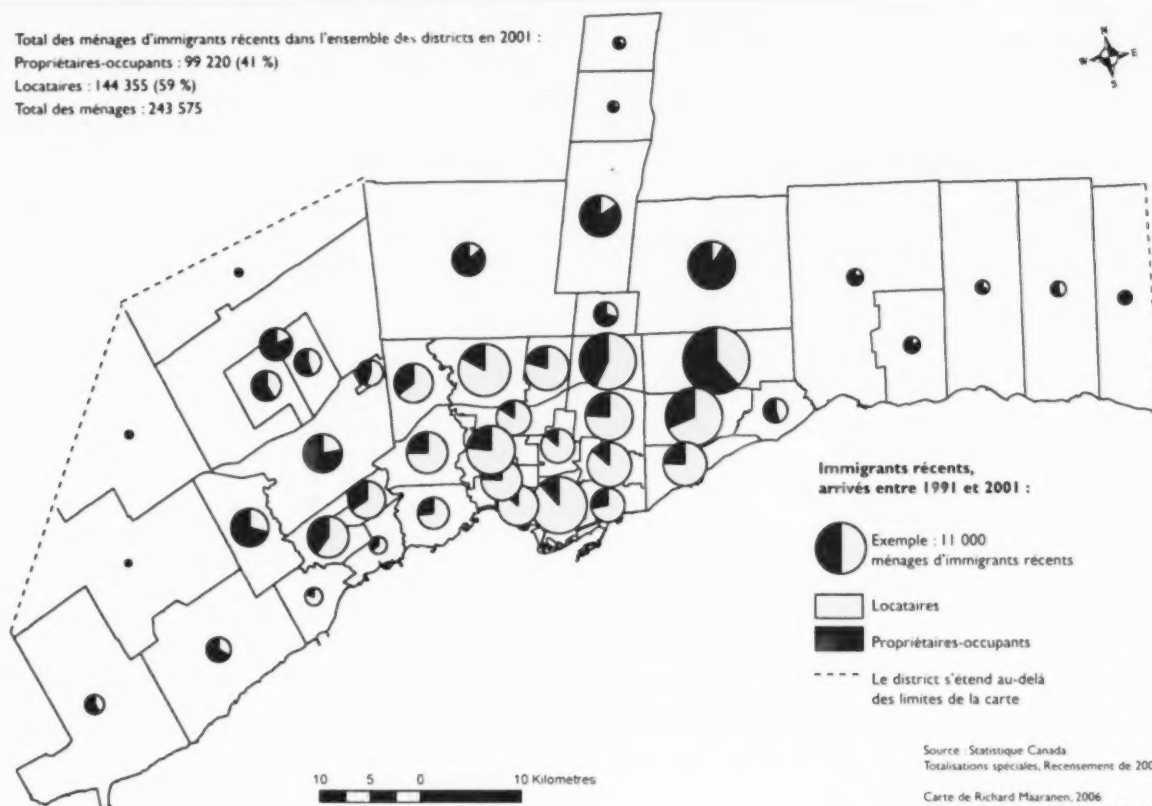


Figure 6 Ménages composés d'immigrants récents par district – Grand Toronto, 2001

- Aujourd'hui, la plupart des grandes villes occidentales ont des quartiers qui se distinguent facilement par les classes de revenus, les groupes ethniques, l'embourgeoisement du centre de la ville, un secteur locatif de l'après-guerre en baisse dans les banlieues proches et des banlieues lointaines encore plus axées sur le transport automobile qu'auparavant.

RÉPERCUSSIONS DE CES TENDANCES

Ces tendances observées dans les villes cosmopolites élargissent les écarts sociaux en région urbaine, et ont leurs répercussions les plus importantes sur les habitants et les quartiers défavorisés. La dynamique du marché de l'habitation favorise une concentration de la pauvreté et les problèmes sociaux qui y sont rattachés. Les « effets de quartier » ont des conséquences négatives sur les enfants et les jeunes, sur les écoles et les services régionaux. Le niveau de stress relié à l'habitation (abordabilité, qualité, surpeuplement, risque de devenir sans-abri) est élevé, tout comme les effets négatifs sur la santé et la qualité de vie.

Toutefois, un paysage urbain plus divisé a des répercussions sur l'ensemble de la collectivité. Un écart grandissant entre les secteurs nantis et défavorisés peut affaiblir la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance à la collectivité. Cela entraîne des tensions fiscales inégales sur les différentes municipalités et peut miner l'organisation civile de la ville, déjà fragmentée. Cela peut également affecter la réussite de l'intégration des immigrants et faire augmenter les inégalités ethniques et la criminalité. Cette situation présente des risques de désinvestissement et de « déclin » des quartiers. Finalement, elle pourrait détériorer la qualité de vie urbaine et donc la prospérité.

RELIER LE LOGEMENT ABORDABLE À LA GESTION DE LA CROISSANCE

Ces défis font ressortir la nécessité que les politiques en matière de logement abordable prennent une importance accrue dans la gestion de la croissance urbaine. Aux États-Unis, le discours sur les politiques a commencé à adopter les concepts d'« équité régionale » et de « croissance équitable ».

Cela vise à donner la chance à tous, sans égard à leur revenu, d'habiter partout dans la région urbaine, à assurer une diversification des habitations dans les nouveaux secteurs pour éviter une concentration de la pauvreté et à permettre aux travailleurs à revenu faible d'habiter près de leur travail.

Le logement abordable est un point central de l'équité régionale, tout comme l'investissement dans le transport, la formation de la main-d'œuvre, les garderies, le financement équitable des établissements d'enseignement, le régime fiscal équitable, les services régionaux adéquats et les interventions dans les quartiers.

Le programme d'équité régionale dans les villes américaines ne se penche pas uniquement sur les questions ethniques, la division entre les noirs et les blancs et le noyau de la ville américaine. Il traite clairement des classes de revenu et des classes sociales, des banlieues proches, des villes comparables aux villes canadiennes, comme Seattle ou Minneapolis, et des villes où les inégalités ethniques d'aujourd'hui sont liées à l'immigration.

Plusieurs pensées stratégiques peuvent être retenues des documents de politiques :

- **La gestion de la croissance peut présenter des défis à l'égard du logement abordable, mais il y a également des synergies.** Le logement abordable soutient les objectifs de gestion de la croissance qui visent à réduire les déplacements quotidiens, à favoriser des densités viables pour le transport public et à contrôler l'étalement urbain.
- **Les problèmes de quartiers doivent être étudiés dans le contexte du marché de l'habitation de la région urbaine.** Les mauvaises conditions des quartiers défavorisés sont dues à l'accès inégal aux possibilités dans la région urbaine. Alors que les problèmes de quartiers nécessitent des solutions des services régionaux et des politiques sociales à plus grande échelle, la concentration de la pauvreté ne peut être réglée à l'intérieur d'un quartier ou par des politiques sociales générales. Ce problème est dû à la dynamique du marché de l'habitation en région urbaine.
- **Le logement abordable est un problème qui touche l'établissement des immigrants.** Le taux élevé d'immigration et la résultante des tendances de la population active font en sorte que de nombreux immigrants s'établissent d'abord dans les foyers de pauvreté concentrée, loin de la croissance de l'emploi. Si freiner la tendance des immigrants à revenu faible à s'enclaver est un objectif, les politiques d'habitation sont le meilleur moyen de l'atteindre.
- **L'accès à l'emploi est un problème préoccupant dans le Grand Toronto.** Les travailleurs à revenu faible devraient avoir accès aux quartiers où il y a une croissance de l'emploi et les employeurs devraient pouvoir trouver de la main-d'œuvre facilement. L'héritage qu'ont laissé les banlieues proches à revenu mixte continue de garder les travailleurs à revenu faible à 5 à 10 km (3 à 6 miles) des principaux centres de croissance de l'emploi. Si le modèle actuel d'expansion des banlieues se poursuit encore pendant 20 ans, nous ferons face aux mêmes problèmes d'accès à l'emploi qu'aux États-Unis.

- **La région urbaine et sa périphérie sont l'échelle spatiale où les « politiques fondées sur l'emplacement » se concrétisent.** Décentraliser la pauvreté et s'attaquer au problème d'accès à l'emploi nécessitent que des mesures soient prises sur le marché de l'habitation et sur le marché du travail, à l'échelle de la région urbaine. En l'absence d'une réforme de la gouvernance, des approches régionales peuvent être menées par la province et par la coopération des municipalités individuelles ou du palier supérieur du gouvernement municipal.
- **Le secteur de l'économie sociale, les entreprises et les intervenants provenant de divers secteurs jouent un rôle essentiel** pour mettre l'équité régionale au programme des activités des villes américaines. Aux États-Unis, les intervenants du secteur social sont allés au-delà des priorités des collectivités existantes et des interventions dans les quartiers et croient de plus en plus que le cadre régional est destiné aux tendances et aux problèmes régionaux.
- **La composition des habitations dans les nouvelles banlieues a une importance capitale pour l'équité régionale.** La composition du parc résidentiel lorsque le secteur est encore jeune détermine pour une longue période son profil de revenu. Le manque de diversité dans les banlieues lointaines, encore plus que l'embourgeoisement, concentre la demande provenant des ménages à revenus faible ou modeste dans certains secteurs des banlieues proches. À cet égard, le financement et la gestion de la croissance régionale sont beaucoup plus importants que l'aménagement du territoire régional.
- **Des programmes d'habitation judicieux sont essentiels pour aborder la pression subie par les banlieues proches.** Ces choix peuvent assurer la qualité des habitations, encourager le réinvestissement, alléger les problèmes d'abordabilité et rééquilibrer la diversité sociale. Les possibilités sont nombreuses.
- **Le logement social n'est pas une cause importante des baisses de revenus et des changements dans les quartiers.** La plupart des personnes ayant un revenu faible vivent dans des logements locatifs privés. Le nombre de locataires à revenu faible augmente d'au moins 2 000 par année; le nombre de logements abordables augmente de quelques centaines. L'investissement dans le logement social est le principal moyen de compenser les tendances négatives du marché.

ORIENTATIONS

Les tendances du marché décrites dans la présente étude vont bien au-delà de n'importe quelle mesure stratégique éventuelle. Cependant, les politiques peuvent atténuer ces tendances et aider à maintenir une diversité dans la région urbaine.

D'autres compétences ont mis de l'avant diverses politiques en matière d'habitation pour maintenir l'équité régionale. Bon nombre sont connues, mais il est nécessaire de bien les comprendre pour assurer la diversité des collectivités, l'accès à l'emploi et l'inclusion sociale à l'échelle de la région urbaine.

- **Investissement public et subventions.** Construire des logements abordables dans les nouvelles banlieues y déterminera la composition et l'intégration sociales, et aussi dans les quartiers plus âgés. Toutefois, cela exige un financement suffisant pour absorber une grande partie de l'augmentation annuelle des locataires à revenu faible. Aux États-Unis, les fonds et les sources de revenus régionaux constituent des moyens d'accroître le financement provenant du gouvernement fédéral et des États et appuient bien les stratégies régionales. Les crédits et les cibles établis à l'échelle de la région sont essentiels.
- **Développement inclusif.** Exiger que tous les nouveaux aménagements comprennent des logements abordables est une norme d'urbanisme répandue en Angleterre et à plusieurs endroits aux États-Unis. C'est un moyen adéquat de contrôler un marché foncier urbain dans lequel la valeur d'un terrain est déterminée par des décisions publiques et la demande provenant des classes de revenus moyen et élevé exclut les démunis du marché. Le développement inclusif n'élimine pas le besoin d'investissement public, mais il peut assurer la diversité des collectivités et des logements à proximité des emplois.
- **Aide au loyer.** Les allocations de loyer (bons) servent à décentraliser la pauvreté dans les régions urbaines des États-Unis. Ces bons ne remplacent pas la création de logements abordables dans les nouvelles banlieues, mais ils offrent un plus grand choix de quartiers aux personnes ayant un revenu faible. Les choix de programmes axés soit sur l'offre ou la demande doivent tenir compte de la diversité macro-sociale de la région urbaine.
- **Utilisation des terres et politiques d'aménagement.** L'équité régionale renforce l'importance du zonage pour les aménagements de collectifs d'habitation, ce qui réduit les obstacles dans les processus d'approbation des aménagements.
- **Réinvestissement et revitalisation des quartiers de faible demande.** Réinvestir dans les secteurs « en déclin » (que ce soit dans le logement social, le logement locatif privé ou l'accès à la propriété) est un moyen de contrer l'étalement et de contenir la demande de logements dans les limites des districts urbains existants. Le marché dominera certains secteurs, mais le financement public et les incitatifs sont souvent nécessaires dans les secteurs très défavorisés et dans ceux qui sont en déclin.
- **Protection des logements locatifs existants.** Protéger les logements abordables existants est important, même si la pauvreté se concentre dans ces endroits. Une diminution du parc de logements locatifs dictée par le marché tendrait à déplacer les ménages à revenus faible et modeste vers d'autres secteurs, ce qui causerait une plus grande concentration de la pauvreté ou la répandrait ailleurs.

Directeur de projet à la SCHL : Doug Pollard

Consultants pour le projet de recherche : Greg Suttor

Ce projet a été réalisé (ou réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2007, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

26-09-07

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.